

## LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

SUMARIO.—I. *Introducción.*—II. *La resolución del contrato.*—III. *Resolución del contrato por resolución del derecho del arrendador.*—IV. *Sucesión arrendaticia.*—V. *Extinción del arrendamiento.*

### I. INTRODUCCIÓN

El capítulo VIII del Título I de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 regula las formas de terminación de los arrendamientos rústicos. Dicho capítulo prevé tres formas de terminación de los arrendamientos rústicos que son, por orden de regulación, la resolución, sucesión y extinción. En este trabajo vamos a estudiar sucintamente y por separado cada una de estas tres formas de terminación de los arrendamientos rústicos, haciendo hincapié en las innovaciones introducidas en la regulación vigente respecto a la legislación anterior. Podemos ya decir, que la L. A. R. de 1935 y el R. A. R. de 1959, no recogían en apartados distintos la resolución y extinción de los arrendamientos, sino que el capítulo VI de ambos cuerpos legales tenía por título la extinción de los arrendamientos y regulaba la resolución y extinción de los arrendamientos, conjuntamente. La sucesión de los arrendamientos estaba incluida en la L. A. R. de 1935 en el capítulo IV dedicado a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, concretamente en el artículo 18. El R. A. R. le dedicaba a la sucesión además de este artículo citado, encuadrado sistemáticamente en el mismo capítulo citado, el artículo 86 incluido en la regulación de los arren-



damientos protegidos a la que se dedicaba el capítulo XI de este texto legal.

## II. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Según el artículo 75 de la L. A. R. de 1980, el contrato podrá resolverse a instancia del arrendador <sup>1</sup> por alguna de las causas siguientes:

- 1.ª Por falta de pago de la renta.
- 2.ª Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiese comprometido a ello en el contrato.
- 3.ª No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos de los previstos en el artículo 1.º de esta Ley.
- 4.ª Subarrendar, ceder o subrogar salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley.
- 5.ª Causar graves daños en la finca con dolo o negligencia manifiesta.
- 6.ª En los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales regulados en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero.

El artículo 76 recoge las causas de resolución, a instancias del arrendador, por interés social:

- 1.º Perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.
- 2.º No reunir o perder la entidad arrendataria las características a que se refiere el artículo 15, apartados b) a e).
- 3.º Excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18.
- 4.º Infringir normas vigentes en orden a mejoras o cultivos, siempre que la infracción comporte de modo expreso la resolución del contrato.
- 5.º Las que estén determinadas por leyes especiales.

Ni la L. A. R. de 1935 ni el R. A. R. de 1959 hacían una enumeración exhaustiva de las causas de resolución.

El artículo 26 de ambos textos legales decía:

1.º Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28, el incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, así como

<sup>1</sup> Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1979, el administrador judicial en la testamentaria puede ejercitar las acciones que procedan en orden al cumplimiento y resolución de tales contratos. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 2.442.



la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato, darán lugar a que se pueda pedir por quienes las hayan cumplido la rescisión del contrato con indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando aquél subsistente.

2.º Los Tribunales, según la gravedad de la infracción, podrán decretar la rescisión del contrato o conceder un plazo al infractor para que cumpla la obligación, sin perjuicio de decretar la rescisión si no la cumpliere.

3.º Se considerarán siempre como graves las infracciones a los pactos esenciales del contrato, entendiéndose tales los que se refieren al destino que deba darse a la finca y a los daños y perjuicios que se ocasionaran a la misma o a los aprovechamientos secundarios.

Este artículo emplea el término rescisión, que puede ser instado por arrendador y arrendatario, y aunque esta terminología merece los elogios de Gambón-Alix y Martínez-Valencia<sup>2</sup>, parece que estamos ante una norma que concuerda con el principio general dispuesto para las obligaciones recíprocas por el artículo 1.124 del Código Civil. Por consiguiente, estaríamos ante supuestos de resolución y no de rescisión, como ha reconocido el Tribunal Supremo<sup>3</sup>.

Desde la perspectiva de resolución a instancias del arrendador, el citado artículo 26 tenía que ser completado con el artículo 28 de la L. A. R. de 1935 y del R. A. R. de 1959, que contenía las causas de desahucio del arrendatario<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> GAMBÓN-ALIX, G., y MARTÍNEZ-VALENCIA, J.: *Arrendamientos Rústicos* (1963) 242 s.

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1952. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 512. En esta sentencia se dice que la acción ejercitada es una acción resolutoria.

<sup>4</sup> Art. 28 del R. A. R. de 1959.

El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.º) Por haber expirado el término convencional o el de prórroga o prórrogas, en su caso conforme a lo dispuesto en los artículos 9.º y 10 y 11 de este Reglamento.

Si se tratare de contrato cuya renta no exceda de 40 quintales métricos de trigo y el arrendatario sea cultivador y directo y personal, se estará a lo dispuesto en el artículo 88 del presente texto reglamentario.

2.º) Por resolución del derecho del arrendador, conforme a lo establecido en el artículo 25.

3.º) Por falta de pago de la renta.

La no entrega al arrendador de la cantidad de trigo que corresponda a su reserva como rentista (caso de no existir ésta) no dará lugar a la acción de desahucio.

4.º) Por ceder el arrendatario en subarriendo, en aparcería o en cualquiera



Vamos a examinar las causas de resolución de acuerdo con el derecho vigente o sea los artículos 75, 76 y 78 de la L. A. R. de 1980:

1.º) Falta de pago de la renta. Según el artículo 128 de la L. A. R., el juicio de desahucio solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. Cuando se inste la resolución por causa distinta a ésta, deberá de sustanciarse por los trámites del juicio de cognición. Es notoria, la influencia que sobre el legislador ha ejercido en este punto la regulación dispuesta por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964<sup>5</sup>.

2.º) Incumplimiento grave de la obligación de mejora o transforma-

otra forma la explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos por el artículo cuarto de este Reglamento.

5.º) Por daños causados en la finca arrendada o en las cosechas debido a dolo o culpa del arrendatario.

6.º) Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiese pactado, salvo que ello sea debido al cumplimiento de disposiciones estatales.

7.º) Por abandono total o parcial del cultivo y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca en que esté enclavada la finca, siempre que previamente haya sido sancionado el arrendatario como reincidente en abandono del cultivo por resolución firme dictada por los Organismos competentes del Ministerio de Agricultura, o que aun cuando no haya existido reincidencia, el caso de abandono sancionado se haya calificado de grave a estos efectos por expresa declaración del Ministerio de Agricultura. El propietario tendrá derecho a promover el expediente y a aportar pruebas del mismo.

8.º) Cuando el propietario tenga el propósito de hacer efectivos los derechos que a tal fin le confiere el párrafo octavo del artículo 11 de este Reglamento, si bien su ejercicio deberá sujetarse a los plazos, formalidades y condiciones establecidas en el mismo.

9.º) Por haber adquirido la finca para cultivarla directamente el nuevo propietario, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27.

10.º) En los contratos de arrendamiento colectivo y en los de aparcería darán lugar al desahucio, además de las causas que preceden, las que se especifican en los artículos 40 y 47, respectivamente.

<sup>5</sup> Art. 124 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

Quando el juicio se promueva para resolver el contrato de arrendamiento o de subarriendo de vivienda o local de negocio por falta de pago de la renta o de las cantidades que a tenor de los capítulos noveno y décimo se asimilan a ella, su sustanciación conforme a lo dispuesto para el desahucio en los artículos 1.571 y 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 147.

Art. 125 del mismo texto legal: Cuando la acción ejercitada sea distinta de la que trata el artículo anterior, el proceso ante el Juez Municipal o Comarcal se sustanciará por las normas establecidas en el Decreto de 21 de noviembre 1952 para los juicios de cognición.



ción de la finca, si el arrendatario se hubiese comprometido a ello en el contrato. Al Juez se le planteará la dificultad de decidir sobre la gravedad del incumplimiento sin que la L. A. R. dicte ningún criterio al respecto. Esto lo podrá solucionar, aunque la L. A. R. nada dice en tal sentido, al amparo de lo dispuesto por el artículo 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a las diligencias para mejor proveer, si se remite un informe por el IRYDA, organismo de intervención frecuente en materia de mejoras arrendaticias, que permita al Juez tener un mayor conocimiento de la cuestión antes de emitir su fallo <sup>6</sup>.

3.º) No explotar la finca total o parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo 1.º de esta Ley. Dentro de este epígrafe hay dos motivos diferenciados: la falta de explotación y el destinar la finca a fines no contemplados en la L. A. R.

Respecto a la falta de explotación está claro que se incurre en este motivo si se deja sin explotar toda la finca o bien si se explota sólo parte de ella y se deja el resto sin explotar. Mayor problema plantea una explotación deficiente de toda la finca o de parte de ella. El texto legal parece no prever esta causa de resolución que estaba contemplada en el artículo 28-7 del R. A. R., que posibilitaba el desahucio del arrendatario por deficiencias en el cultivo que fueran exigibles a todo buen cultivador y que también había sido acogido jurisprudencialmente <sup>7</sup>. Aunque la L. A. R. no lo diga expresamente parece que la explo-

<sup>6</sup> Art. 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Después de la vista o de la citación para sentencia, y antes de pronunciar su fallo, podrán los jueces y Tribunales acordar para mejor proveer: 1.º) Que se traiga a la vista cualquier documento que crean conveniente para esclarecer el derecho de los litigantes. 2.º) Exigir confesión judicial a cualquiera de los litigantes sobre hechos que estimen de influencia en la cuestión o no resulten probados. 3.º) Que se practique cualquier reconocimiento o avalúo que reputen necesario, o que se amplíen los que ya se hubiesen hecho. 4.º) Traer a la vista cualesquiera autos que tengan relación con el pleito.

Contra esta clase de providencia no se admitirá recurso alguno, y las partes no tendrán en la ejecución de lo acordado más intervención que la que el Tribunal les conceda.

<sup>7</sup> Sentencia de 5 de abril de 1952. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, número 757. Hay causa de desahucio en la existencia de defectos, tanto en el laboreo de los bancales de secano de la finca como en el cultivo de la parte de la misma destinada a los naranjos, defectos que dan lugar a una importante reducción en la producción de los frutos, teniendo en cuenta la que se «obtendría siguiendo los usos y costumbres de buen labrador correspondiente a la zona en que está enclavada la finca».



tación deficiente también podría encuadrarse en esta causa 3.ª del artículo 75 y ser motivo de resolución del contrato.

El otro supuesto de resolución contemplado en el apartado que estamos analizando es el destinar la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo 1.º de esta Ley. Respecto a este texto hay que hacer algunas puntualizaciones. Nada tiene que ver con esta causa de resolución, el no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado. Para la legislación derogada, como se puede ver en el artículo 28-6 del R. A. R., esto sí era motivo de resolución del contrato, pero la nueva legislación ya no admite esta causa de resolución, porque el artículo 10 de la L. A. R. de 1980 dice que el arrendatario tiene derecho a determinar el tipo cultivo<sup>8</sup>. Luego no podrá basarse la resolución en el cambio de explotación o cultivo pactado.

La causa de resolución prevista en el texto que estamos analizando se produce cuando un arrendatario, después de haber concertado con el arrendador un contrato de arrendamiento rústico, emplea la finca o parte de ella para fines no agrícolas, ni pecuarios, ni forestales. En tales casos, sí puede el arrendador instar la resolución del contrato<sup>9</sup>.

4.ª) Subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley. El artículo 70 de la L. A. R. de 1980 dice que son nulos los subarrendos o las cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendatario. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán, además, causa de desahucio, sin que puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador. Este artículo recoge la orienta-

---

<sup>8</sup> Art. 10 de la L. A. R. de 1980.

1. El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la presente Ley. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tenga por fin evitar que la tierra sea esquilnada, o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación de destino sólo podrá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61.

<sup>9</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1978. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 3.514. En esta sentencia se dice que es obligación, en todo caso, del arrendatario, cuando de arrendamientos rústicos se trata, el destinarla a cultivo agrícola, y, al no hacerlo así el demandado, varió la naturaleza del contrato por dedicar a fines industriales una finca que le había sido arrendada para su explotación agrícola.



ción que había iniciado la legislación especial arrendaticia<sup>10</sup>, tratando de evitar la especulación que se venía produciendo con los subarriendos porque era usual que un arrendatario contratara con varios subarrendatarios y obtuviera de esta forma pingües ganancias, aprove-

<sup>10</sup> El Código Civil emplea para la regulación del subarriendo, como es sabido, tres artículos el 1.550, 1.551 y 1.552, y parte del principio cardinal de admisión de los subarriendos, salvo que se prohíban expresamente.

El artículo 20 del Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 sobre arrendamientos rústicos parte de un principio opuesto al Código Civil y es que las fincas rústicas no podrán ser subarrendadas, sino cuando en el contrato de arriendo se hubiese concedido expresamente al arrendatario tal facultad. Era una vuelta al criterio tradicional de nuestra legislación, siendo el que regía antes del Código Civil, pues no había ninguna ley que permitiera el subarriendo sin permiso del dueño. Así, la Ley de 8 de junio de 1813 prohibió el subarriendo a no mediar el consentimiento del dueño. El artículo 7 de este texto legal decía que el arrendatario no podrá subarrendar todo ni parte de la finca sin aprobación del dueño, pero podrá sin ella vender o ceder al precio que le parezca, alguna parte de los pastos o frutos, a no ser que en el contrato se estitupe otra cosa. Respecto a los arrendamientos urbanos la Novísima Recopilación en el artículo 4, Ley 8 del título X del libro 10, referente a las de Madrid, decía que se prohíbe todo subarriendo y traspaso de todo o parte de las habitaciones, a no ser con expreso consentimiento de los dueños.

El párrafo segundo del artículo 20 del Real Decreto de 1929 declara nulos los sobreprecios de subarriendos de fincas rústicas que excedan del diez por ciento del arrendamiento en que tomen su origen. Igualmente, serán nulos los sobreprecios de los subarriendos de parte de otros arriendos de fincas en cuanto excedan del diez por ciento del precio de otras tierras análogas de la comarca. Se prohíben, en todo caso, bajo pena de nulidad, los subarriendos de segundo y ulteriores grados. Garrido Juan cree que la limitación del diez por ciento es justa por cuanto el subarriendo estaba anteriormente abandonado a la libertad de los contratantes. Los mayores inconvenientes dimanaban de la codicia de los arrendatarios que puede ocasionar que el fundo se deteriore, se perjudique así el propietario, se dañe el bienestar social y la producción. GARRIDO JUAN, R.: «El subarriendo en el Real Decreto de 21 de noviembre de 1929», en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 156 (1930), 278.

El artículo 4 de la L. A. R. de 1935 decía que quedaban prohibidos los subarriendos de fincas rústicas.

El artículo 4 del R. A. R. de 1959 decía:

1. Quedan prohibidos y serán nulos los subarriendos de fincas rústicas. Igualmente queda prohibida la cesión total o parcial de aprovechamiento o aprovechamientos principales si no la consiente expresamente el arrendador, así como la cesión en aparcería. El arrendatario podrá, no obstante, ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios, como montoneras, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos, cuando la finca fuera susceptible de varios aprovechamientos y éstos no fueran los principales de la misma. En todo caso lo percibido por la cesión de estos aprovechamientos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no podrá exceder del total de la renta de la finca.



chándose del esfuerzo de éstos <sup>11</sup>. Prieto Castro, entiende que la razón de la prohibición del subarriendo hay que encontrarla en el cambio de persona que puede provocar un deficiente cultivo de la tierra y, en definitiva, un mal no sólo para el propietario, sino también para la economía nacional <sup>12</sup>.

La L. A. R. de 1980, sea por el motivo que fuere, dice que son nulos el subarriendo o la cesión total o parcial de los derechos del arrendatario, aunque éste es un principio general que tiene numerosas excepciones. El artículo 70 dice que además de nulos, tales actos son causa de desahucio. Ha incurrido el legislador en una grave deficiencia de técnica porque con arreglo al artículo 128 el juicio de desahucio solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. El legislador, sin duda, ha querido decir que tales actos serán causa de resolución contractual, como dice en el artículo 75, enumerando las causas de resolución, y el procedimiento que deberá utilizarse para instar la resolución es el de el juicio de cognición.

El último inciso del artículo 70 dice que los subarriendos o cesiones son nulos sin que puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador. A pesar de la claridad del texto legal pueden suscitarse algunas dudas. Pensemos en que el arrendatario con el consentimiento

---

2. No se estimarán arrendamientos ni subarriendos aquellos contratos cuya vigencia sea menor de un año y vayan encaminados a sembrar o mejorar barbechos, o sea, utilizarlos como plantas complementarias para una buena rotación de cultivos, ni tampoco la cesión a título oneroso de los aprovechamientos de productos espontáneos de la finca cuando ésta sea susceptible de varios aprovechamientos y aquéllos no constituyan el principal.

3. La misma facultad de ceder los referidos aprovechamientos corresponderá al propietario que cultive directamente la finca o que haya arrendado solamente el principal aprovechamiento de ella, sin que en ambos casos tales cesiones o contratos tengan la consideración de arriendo a los efectos de esta Ley.

Según Castán la prohibición del subarriendo a partir de la L. A. R., pudo estar influida por el hecho de que el Código Civil de México de 1928, que pretendía tener una orientación social, prohíbe el subarriendo en su artículo 2.480. CASTÁN, J.: «El nuevo Código Civil Mexicano», en *Revista Derecho Privado*, 16 (1929), 185 s.

<sup>11</sup> Lamarnie de Clairac, diputado conservador, reconocía en las discusiones parlamentarias de la L. A. R. de 1935, los abusos cometidos en los subarriendos. *Diario de Sesiones del Congreso*. Extracto Oficial núm. 131, 19 de diciembre de 1934

En igual sentido, BELLÓN GÓMEZ, I.: *Régimen legal de los arrendamientos rústicos* (1950), 156, y CERRILLO QUÍLEZ, F.: *El contrato de subarriendo de predio rústico*, en *Revista General de Derecho*, 4 (1950), 11.

<sup>12</sup> PRIETO CASTRO, L.: «Para el estudio de los derechos irrenunciables», en *Anuario de Derecho Civil*, 1 (1948), 268.





del arrendador cede a otros sus derechos; a pesar de lo concluyente que es el texto legal, se hace difícil pensar en la viabilidad de una resolución contractual planteada por el arrendador después de haber dado su consentimiento. Dice el artículo 70 que son nulos estos actos sin posibilidad de convalidación; parece que estamos ante una nulidad absoluta, pero cabe preguntarse qué efectos prácticos va a tener esa nulidad si el arrendador, que será en la mayoría de los casos el que tenga interés en instarla, da su consentimiento.

El artículo 75, 4.ª, como hemos visto, prohíbe el subarriendo, la cesión o subrogación, salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley. Han de concurrir estas dos circunstancias para que el subarriendo o la cesión no sean causa de resolución, es decir, que el caso esté previsto en la Ley y que se haga de la forma que ella dispone. El artículo 71 de la L. A. R. dispone la autorización del subarriendo en una serie de casos sin necesidad de consentimiento del arrendador<sup>13</sup>, sobrándole a este texto la referencia al consentimiento del arrendador, que según el artículo anterior, no impide la nulidad del subarriendo. Los casos en los que se autoriza el subarriendo son tantos, que se puede decir que la vigencia del principio general de prohibición del subarriendo es muy limitada. Por otra parte, el subarriendo, para

<sup>13</sup> Art. 71 de la L. A. R. de 1980.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan autorizados sin necesidad de consentimiento del arrendador:

a) El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de las fincas. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento, ni el plazo podrá ser superior a tres años.

b) El subarriendo, en caso de mejoras, a que se refieren los artículos 61 y 62.

c) El subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca. Cuando lo percibido anualmente por el arrendatario como renta, por todos estos subarriendos, exceda de la renta anual del arrendamiento, la mitad de dicho exceso la abonará el arrendatario al arrendador.

d) Los subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes. El arrendatario podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento.

e) La cesión, incluso por precio, al IRYDA o a los organismos similares de las Comunidades Autónomas.

f) La aportación del uso y disfrute de la tierra a algunas de las entidades a que se refiere el apartado b) del artículo 15, sin que ello sea causa de resolución del arrendamiento.



que no dé lugar a resolución, ha de hacerse de acuerdo a lo previsto en el artículo 72 de la L. A. R. que establece que el cesionario o subarrendatario no podrá entrar en la posesión de la finca sin previa notificación fehaciente del arrendatario al arrendador de la cesión o subarriendo. La omisión de este requisito será causa de resolución del arrendamiento, salvo en el supuesto de subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca.

5.ª) Causar graves daños de la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Según el artículo 56 de la L. A. R., las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o persona que trabajen en la finca bajo su dependencia, serán de su cargo. O sea, que la conducta manifiestamente dolosa o negligente del arrendatario o personas a su cargo, podrá tener doble consecuencia: tener que pagar el arrendatario las obras de reparación y poder ser resuelto el contrato a instancia del arrendador.

El elemento objetivo que da lugar a la resolución es el producirse graves daños en la finca. El elemento subjetivo que ha de concurrir es que el dolo o negligencia sea manifiesta. Este elemento subjetivo a veces planteará graves dificultades de prueba, porque será problemático demostrar lo manifiesto del dolo o la negligencia; el Tribunal Supremo ha tenido oportunidades de manifestarse al respecto<sup>14</sup>.

6.ª) En los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales regulados en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero.

El artículo 34 de la citada Ley dice: El propietario de un predio forestal que tuviese arrendado el disfrute de rozas de leñas o bajas o

<sup>14</sup> Para que pueda ser apreciada esta causa de resolución han de concurrir las siguientes circunstancias: a) Una acción u omisión imputable al arrendatario. b) Que la actuación o la abstención de obrar se produzca dolosa o culposamente. c) Que con ello se hayan producido daños efectivos en la finca objeto de la locación o en sus cosechas. Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1969 en Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 3.627. El caso de daños causados por agentes extraños, evitables por el arrendatario, cual la entrada y estancia de ganados ajenos, con tanta mayor razón si existían especies arbóreas dignas de especial diligencia. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1943 en Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi número 221. También puede verse Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1955 en Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 1.097.



de pastos y desease iniciar trabajos de plantación forestal o un aprovechamiento más intenso del arbolado, podrá resolver el contrato de arrendamiento del predio forestal en las siguientes condiciones:

a) Que el predio tenga aprobado por el Ministerio de Agricultura un proyecto de plantación o explotación intensiva y de inversiones que justifique la necesidad de resolver aquel contrato.

b) Satisfacer al arrendamiento una indemnización que se elevará como máximo a seis veces la renta anual estipulada.

c) De no ejecutarse los trabajos previstos en el proyecto aprobado y en los plazos que allí se señalen, quedará sin efectividad la resolución del contrato pretendida, además de obligar al propietario a las indemnizaciones que correspondan.

El artículo 76 enumera también una serie de causas de resolución a instancia del arrendador. La razón de existir dos preceptos que regulen las causas de resolución, es debida a que el artículo 76 regula las que el legislador ha denominado de interés social por estar establecidas, según se dice, en interés de la sociedad<sup>15</sup>. Parece dudoso que se esté defendiendo el interés de la sociedad cuando se resuelve el contrato de arrendamiento rústico por algunas de las causas que vamos a comentar.

Permítasenos puntualizar que aunque el artículo 76 dice a instancia del arrendador, también puede producirse la resolución a petición del IRYDA cuando concurren los supuestos contemplados en el artículo 17 de la L. A. R., es decir, cuando el arrendatario persona física no sea profesional de la agricultura o cuando el arrendatario persona jurídica no sea profesional de la agricultura o pierda tal condición y cuando el arrendatario cultive más de 500 hectáreas de secano o 50 de ragadio<sup>16</sup>.

Causas de resolución por interés social:

<sup>15</sup> GIL ROBLES y GIL DELGADO, J. M.: *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 199.

<sup>16</sup> Art. 17 de la L. A. R. de 1980.

En los contratos celebrados con quienes no sean profesionales de la agricultura o, aun siéndolo superen los límites que resulten de la aplicación del artículo siguiente, si el arrendador, previo requerimiento del IRYDA, no hiciese uso en el plazo de treinta días del derecho que le otorga el artículo 76, dicho Organismo tendrá la facultad de arrendar la finca, abonando como renta la usual en la comarca.

En tales casos, y salvo lo dispuesto en el apartado c) del artículo 15 de esta ley, las fincas serán subarrendadas a personas de las comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 15 y preferentemente a los titulares de explotaciones colindantes que no alcancen los límites mínimos de viabilidad.



1.º) Perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.

Aunque el legislador sólo parece plantearse el supuesto de pérdida de la condición de profesional de la agricultura como causa de resolución, parece claro que también podrá haber resolución contractual si el arrendador contrata con una persona que cree que cumple o va

---

Art. 18 de la L. A. R. de 1980.

1. No podrán ser arrendatarios de fincas rústicas las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria o varias cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o por el Ministerio de Agricultura, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío. Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de mil hectáreas.

Si las fincas arrendadas incluyen superficies incultas, calificadas catastralmente como eriales, matorrales y monte bajo, dichas superficies no se computarán a los efectos establecidos en este artículo.

2. Respecto del IRYDA y demás entidades públicas, sociedades estatales y organismos autónomos, a que se refieren los apartados c) y d) del artículo 15, no existirá limitación de superficie.

3. En cuanto a las entidades comprendidas en el apartado b) del artículo 15, el límite se determinará reglamentariamente en función de las características de aquéllas.

4. Los requisitos de superficie y demás características a que se refiere el apartado 1 de este artículo serán igualmente apreciables a las sociedades mencionadas en el apartado e) del artículo 15. A tal efecto, se considerará que cada socio es arrendatario del número de hectáreas que resulte de aplicar a la superficie total arrendada por la sociedad el porcentaje de participación de aquél en el capital social.

5. Si las Sociedades no redujeren o anularen la participación del socio en la medida que exceda de los límites señalados en el apartado anterior, a los arrendamientos concertados por las mismas les será de aplicación lo dispuesto en el artículo diecisiete.

6. En el caso de fincas mixtas, para la determinación del límite máximo total se computará cada hectárea de regadío por diez de secano y cada dos hectáreas de terreno forestal o ganadero por una de secano.

7. Podrá, no obstante, por una misma persona, tomarse en arrendamiento, previa autorización del IRYDA una finca cuya superficie sea superior a los límites que resulten del desarrollo normativo de los apartados uno y tres de este artículo, siempre que constituya una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad.

8. Cuando se trate de fincas cuyo destino sea forestal y los arrendatarios industrialicen la totalidad de los proyectos forestales obtenidos en ellas no registrarán los límites de superficie establecidos en este artículo, pero corresponderá al Ministerio de Agricultura o a los Organos competentes de las Comunidades Autónomas señalar la superficie máxima que se puede tomar en arrendamiento de acuerdo



a cumplir los requisitos del artículo 15, a), y no los cumple o nos los llega a cumplir<sup>17</sup>.

Para esta causa de resolución hay que tener presente el artículo 17 de la L. A. R.<sup>18</sup>.

2.<sup>a</sup>) No reunir o perder la entidad arrendataria las características a que se refiere el artículo 15, apartados b) a e)<sup>19</sup>.

3.<sup>a</sup>) Excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18<sup>20</sup>. El artículo 77 de la L. A. R. completa la regulación de esta cuestión, pues dice que en cuanto a la causa 3.<sup>a</sup> de resolución del ar-

---

con las características de la Empresa y podrá limitar las especies, métodos de plantación y tratamiento selvícola que pretendan utilizarse, cuando puedan alterar el equilibrio ecológico de la zona.

Esta facultad la ejercerán el Ministerio de Agricultura o los Organos competentes de las Comunidades Autónomas por primera vez en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

<sup>17</sup> Art. 15, a de la L. A. R.

Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta ley:

a) La persona natural, en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad, que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación.

Art. 14, 1 de la L. A. R. de 1980.

Sólo pueden ser arrendatarios y, en su caso, subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura.

<sup>18</sup> Vid. loc. cit. supra núm. 16.

<sup>19</sup> Art. 15, b a e, de la L. A. R. de 1980.

Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta ley:

b) Las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación u otras formas de asociación de agricultores, las Organizaciones Profesionales de Agricultores, las Cámaras Agrarias y los Sindicatos Agrarios, en la forma que se determine reglamentariamente.

c) El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) u organismos similares de las Comunidades Autónomas, con la finalidad de subarrendar a los profesionales de la agricultura contemplados en los dos apartados anteriores. Sólo excepcionalmente podrá el IRYDA retener fincas como arrendatario.

d) Las Entidades Públicas, Sociedades Estatales u Organismos Autónomos que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

e) Las Sociedades en las que las participaciones o acciones de sus socios sean nominativas y tengan por exclusivo objeto, conforme a sus estatutos, la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. Cualquier variación del objeto o ampliación de las actividades sociales fuera de los supuestos previstos en el párrafo anterior privará a la Sociedad de su condición de profesional de la agricultura.

<sup>20</sup> Vid. loc. cit. supra, núm. 16.



título anterior (la que estamos tratando), la acción de desahucio (de nuevo se emplea este término incorrectamente) corresponderá a cualquier arrendador, si hubiere más de uno, y afectará a la finca entera y no sólo al exceso, siendo, en su caso, preferido el arrendador que primero entable la demanda.

4.<sup>a</sup>) Infringir normas vigentes en orden a mejoras o cultivos, siempre que la infracción comporte de modo expreso la resolución del contrato.

Esta causa de resolución está recogida aquí para no cerrar la posibilidad de que, por disposiciones administrativas, se regule la realización de algún tipo de mejoras o el establecimiento de determinada variedad de cultivos.

5.<sup>a</sup>) Las que estén determinadas por leyes especiales.

Igual que hemos dicho en la causa anterior, puede dictarse una ley especial que resuelva los contratos en determinadas zonas del territorio nacional por algún motivo concreto.

### III. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

El artículo 78 de la L. A. R. dispone que la resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento.

Aunque el texto de este artículo hable de resolución del derecho del arrendador hay que entender el término resolución en un sentido lato que abarque desde supuesto de resolución *stricto sensu*, extinción y en general pérdida del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas ajenas a su voluntad.

El artículo 25 de la L. A. R. de 1935 y el mismo artículo del R. A. R. distinguía entre resolución del derecho del arrendador por causas que consten explícitamente en el contrato y por otras causas distintas, pero tal distinción no ha sido recogida por la L. A. R. de 1980, que no distingue entre las causas <sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Art. 25 del R. A. R. de 1959.

1. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que estén explícitamente en el contrato producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola en curso, indemnizándole las labores preparatorias realizadas para el siguiente, y abonándosele las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V del presente texto reglamentario.



En la L. A. R. se recogen algunos supuestos de resolución, extinción y pérdida involuntaria del derecho del arrendador y a estos supuestos le pueden añadir otros que no están expresamente recogidos en la L. A. R.

El artículo 12, 2, regula un supuesto de los que estamos analizando. Dice textualmente: los padres o tutores podrán dar en arrendamiento las fincas de los menores sujetos a su patria potestad o tutela por término no superior al que falte a dichos menores para alcanzar la mayoría de edad. Estos arrendamientos serán improrrogables. Expirado el plazo del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a continuar en posesión de la finca hasta la recolección de la cosecha pendiente<sup>22</sup>. Es decir, que en caso de que el padre o tutor concierte un arrendamiento por tiempo superior al que le falte al menor para llegar a la mayoría de edad, llegada tal fecha el contrato se resuelve. El

---

2. Si se resolviera el derecho del arrendador fuera de los casos antes expresados se resolverá también el arrendamiento en las mismas condiciones, pero el arrendatario de buena fe, además de los derechos establecidos en el párrafo anterior, que le serán abonados por el adquirente que venció en la posesión, tendrá el de exigir al arrendador que hubiere obrado de mala fe el pago de los daños y perjuicios que le hubieren ocasionado.

<sup>22</sup> Art. 9,5 del R. A. R. de 1959.

Los padres o tutores no podrán arrendar las fincas de sus hijos o pupilos menores de edad por plazo que exceda del que les falte para llegar a la mayoría, salvo que para ello estuvieren autorizados, los primeros por la autoridad judicial, y los segundos, por el Consejo de Familia. Cuando este plazo fuese inferior a seis o tres años, según los casos, podrán los padres o tutores arrendar las fincas de los menores por el tiempo que les faltare para alcanzar su mayor edad. Este derecho corresponderá también a los usufructuarios temporales cuando fuere menor de dichos plazos mínimos legales el de duración del usufructo.

Art. 3,1, a y b del R. A. R. de 1959.

a) Los padres podrán dar en arrendamiento las fincas rústicas de los hijos menores sometidos a su patria potestad sin necesidad de autorización judicial, salvo los casos de que el contrato se celebre por un plazo superior al que falte al hijo para llegar a la mayor edad o que se anticipe el pago de las rentas de tres o más años.

b) Los tutores podrán igualmente arrendar las fincas rústicas de sus pupilos sin necesidad de autorización del Consejo de Familia, con las excepciones señaladas en el párrafo anterior. La autorización del Consejo de Familia al tutor para dar en arrendamiento fincas rústicas de sus pupilos solamente será precisa tratándose de menores de edad, conforme a lo dispuesto en el artículo 9, párrafo quinto, de este texto, cuando el contrato se concierte por un plazo superior al que falte al tutelado para llegar a la mayoría de edad.

Vid. también artículo 104 del R. A. R. de 1959.



arrendatario que vea resuelto su contrato puede ejercitar las acciones pertinentes por los perjuicios que le haya causado el arrendador al concertar un contrato que no se ha cumplido.

Aunque el artículo 78 no lo dice expresamente el arrendatario tiene, según el artículo 12, 2, de la L. A. R., derecho a continuar en posesión de la finca hasta la recolección de la cosecha pendiente.

Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador vienen recogidos en el artículo 13 de la L. A. R. que dice: los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y, cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediese de la duración de aquellos derechos, si en su otorgamiento hubiere concurrido el propietario<sup>23</sup>. La L. A. R. de 1980 no ha seguido el criterio de la Ley de Arrendamientos Urbanos que declara subsistente el arrendamiento y ha preferido el criterio del Código Civil, seguido por toda la legislación especial de arrendamientos rústicos<sup>24</sup>. También en, este

<sup>23</sup> Art. 9,4, del R. A. R. de 1959.

Los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido contratados quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola.

Art. 104. del mismo texto legal.

1. Los contratos de arrendamiento que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9, párrafos 4 y 5, del presente texto se extinguen por resolución del derecho del arrendador, sólo quedarán comprendidos en los preceptos de la presente sección sobre arrendamientos rústicos especialmente protegidos cuando el titular del dominio de la finca hubiera ratificado el arrendamiento expresa o tácitamente después de adquirir la plenitud de su derecho.

2. La ratificación a que se refiere el párrafo anterior, se presumirá por el hecho de haber continuado subsistente la relación arrendaticia sin solicitar su extinción, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, número 3, 25 y 28, número segundo, del presente texto.

<sup>24</sup> Art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas con o sin mobiliario y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12.

Art. 114, 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio,





caso y aunque, como ya hemos dicho en el supuesto anterior, nada dice el artículo 78 de la L. A. R., el arrendatario tiene derecho a que el arrendamiento subsista hasta finalizar el año agrícola, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 13 de la L. A. R.

El último inciso del artículo 13 contiene una excepción al principio de resolución de los contratos por extinción del derecho del arrendador en caso de usufructo y similares. La excepción se produce cuando en el otorgamiento interviene el propietario, porque se dispone que el arrendamiento podrá subsistir en este caso, durante el tiempo concertado en el contrato, aunque éste excediere de la duración del derecho del arrendador. El antecedente de este texto es el artículo 104 del R. A. R. de 1959 y la posición de la jurisprudencia al respecto<sup>25</sup>.

Digamos para terminar con este supuesto que lo dispuesto en el artículo 13 respecto a la posibilidad de arrendar por estos titulares de derechos de goce está en contradicción con lo dispuesto en el artículo 12,1, de la L. A. R., que dice que para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas.

Dice Gil-Robles que cuando el usufructo se extinga por reunirse con la nuda propiedad en una misma persona no habrá lugar a la terminación del arrendamiento porque no estamos ante el supuesto contem-

---

podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

12. En los casos de extinción de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

Art. 480 del Código Civil.

Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.

<sup>25</sup> Vid Art. 104 del R. A. R. en nota 23.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1976, en su segundo considerando dice textualmente que la intervención del nudo propietario, conjuntamente con el usufructuario, en el documento que formaliza el arrendamiento puede tener eficacia en supuesto de extinción del derecho del usufructuario arrendador, y facilitar la continuación de la relación arrendaticia del Decreto antes citado, que para tales supuestos permite que el titular, por consolidación, del dominio pleno sea conceptualizado como arrendador, cualidad que de modo expreso o presunto puede adquirir extinguido el usufructo, no antes. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi 1976, núm. 3.860.



plado por el artículo 78, ya que el arrendador se convierte en el titular del dominio<sup>26</sup>.

En principio, parece acertada esta opinión, aunque para dar una solución justa habrá que estar al caso concreto, porque cabe pensar que habrá ocasiones en que el arrendador pueda prever que va a ser propietario de la finca y otras en que ello no sea posible, y parece injusto que tenga que soportar un arriendo sobre la finca, que de haber sabido que iba a adquirir su propiedad, quizá no lo hubiera concertado.

Aparte de los supuestos regulados en la L. A. R. que acabamos de analizar, el derecho del arrendador puede verse afectado por condiciones resolutorias o adolecer de nulidad o anulabilidad, en consecuencia, el que resulte propietario o titular de un derecho de goce podrá resolver el contrato de arrendamiento. De ahí que, el arrendatario podrá ejercitar las acciones legales oportunas para que el arrendador le indemnice los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual.

Por último, el derecho del arrendador puede verse afectado por una expropiación y eso repercute sobre el contrato de arrendamiento y lógicamente sobre el derecho del arrendatario. La L. A. R. de 1980 dedica el capítulo X a regular la expropiación<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> GIL ROBLES y GIL DELGADO, J. M.: loc. cit. supra, núm. 15, 202.

<sup>27</sup> Art. 100 de la L. A. R. de 1980.

1. En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

a) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.

b) Al importe de lo que el arrendador deba por mejoras.

c) A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendamiento, aunque se redujera la renta.

d) Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.

e) A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

f) A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

g) Al premio de afección calculado sobre el importe total.

2. El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.

3. En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el



## IV. SUCESIÓN ARRENDATICIA

Otra de las formas de terminación del arrendamiento es por sucesión del arrendatario por fallecimiento.

La L. A. R. de 1980, al establecer la sucesión del arrendatario recoge una tradición de la legislación especial arrendaticia rústica<sup>28</sup>.

arrendamiento y que hayan adquirido un plus-valor en el expediente de expropiación por corresponderle en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plus-valor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia el contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plus-valor.

4. En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

<sup>28</sup> La Ley de 8 de junio de 1813 sobre arrendamientos rústicos decía en su artículo 3, que los arrendamientos obligarán del mismo modo a los herederos de ambas partes. El Proyecto de García Goyena regulaba en su artículo 1.500 la sucesión en los arrendamientos diciendo que no se termina el arrendamiento por la muerte de ninguno de los contratantes. Nuestro Código Civil no dedica ninguna disposición expresa a la sucesión arrendaticia por lo que habrán de aplicarse, según Ferrandis Vilella, los principios generales sobre transmisión hereditaria de derechos y obligaciones. FERRANDIS VILELLA, J.: «Sucesión en los Arrendamientos. Transmisión *mortis causa* de los derechos y obligaciones del arrendatario, en *Anuario de Derecho Civil*, 7 (1954), 406.

Sorprende que nuestro Código no haya recogido expresamente la sucesión en los arrendamientos porque todos los códigos extranjeros de nuestro ámbito sí la regulan. Así el Código Civil francés de 1804, en su artículo 1.742, dice: *le contrat de louage n'est point resolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur*. El artículo 1.596 del Código Civil italiano de 1865 reproducía el texto del francés. El nuevo Código Civil italiano de 1942 no ha reproducido la norma del artículo 1.596 del antiguo, según Visco, porque se ha pensado en la innecesariedad de decirlo, dado que tratándose de una relación de naturaleza patrimonial, las obligaciones y los derechos se transmiten a los herederos. Visco, A.: *Le case in locazione. Trattato teorico-prattico* (1973), 364.

El derecho alemán ha adoptado los siguientes criterios. Para el *Miete* (arrendamiento de uso) el parágrafo 569 dice: si muere el arrendatario, tanto el heredero como el arrendador, están facultados para denunciar la relación arrendaticia bajo observancia del plazo legal. Para el *Pacht* (arrendamiento de uso y disfrute) el parágrafo 596 dispone que pueden denunciar el contrato los herederos del arrendatario, pero no el arrendador. Sorprende por ello el silencio del Código, pero hay que tener en cuenta que el arrendamiento, salvo casos excepcionales, no es una relación jurídica de las que se extingan por la muerte del titular, ya que tienen plena aplicación los artículos 1.112 y 1.157 del Código Civil.



La L. A. R. regula la sucesión del arrendatario fallecido, más como una subrogación *inter vivos* por interés social en un contrato y en relación con la otra parte contratante, que como una relación *mortis causa* y por eso el artículo 81 de la L. A. R. dice que la relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario<sup>29</sup>. Desde luego, no se trata de la típica sucesión hereditaria, sino la caracterizada por estar excluida la delación voluntaria, ser particular, pues, sólo se sucede en la relación arrendaticia y excepcional por tener reglas distintas a la sucesión<sup>30</sup>.

Según el artículo 18 de la L. A. R. de 1935, por fallecimiento del arrendatario se extinguía el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge o parientes que podrán rescindir el contrato o continuarlo con todos los derechos y obligaciones del causante. La redacción de este artículo de este artículo daba pie a pensar que en él se establece una regla general, que es la extinción del arrendamiento por muerte del arrendatario, y una excepción, que es la facultad de

---

El Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 sobre arrendamientos rústicos acogía en su artículo 21 la posibilidad de que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas pudieran ser continuados por la viuda y descendientes del arrendatario si solidariamente asumen la responsabilidad de su cumplimiento.

El R. A. R. de 1959 recoge en sus artículos 18 y 86 los textos de los artículo 18 de la L. A. R. de 1935 y 4 de la L. A. R. de 23 de julio de 1942.

El art. 18 del R. A. R. dice: Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante.

El artículo 86 del R. A. R. dice:

1. Los derechos reconocidos en este Reglamento a los arrendatarios a que el presente capítulo se refiere no se extinguirán por el fallecimiento de aquéllos y se entenderán transmitidos, en tal caso, al familiar cooperador del causante en el cultivo de la finca que éste hubiese designado en su testamento.

2. Si no se hubiese hecho esta designación, los familiares cooperadores, en el plazo de dos meses, a contar desde el fallecimiento del arrendatario, elegirán por mayoría entre ellos al que haya de figurar como titular del arriendo. Cuando dichos arrendatarios no procediesen en el plazo fijado a hacer esta elección, deberá el arrendador designar entre todos los familiares cooperadores, al sucesor del arrendatario en los derechos derivados del contrato de arriendo entendiéndose verificada tal designación, en su caso, por el hecho de librar los recibos del pago de la renta a nombre de uno de ellos.

<sup>29</sup> LACRUZ BERDEJO, J. L.; SANCHO REBULLIDA, F.: *Derecho de Sucesiones* (1981), 624.

<sup>30</sup> CASTÁN, J.; CALVILLO, J.: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, 2 (1957), 492.



opción para el cónyuge y parientes de continuar el arriendo. Pero tenía tal importancia la excepción que pasaba a ser regla general<sup>31</sup>.

En el derecho vigente, los artículos dedicados a la sucesión no hablan de la extinción porque ésta se regula aparte, pero es evidente que, al estar la sucesión encuadrada en el capítulo dedicado a la terminación del arrendamiento, puede decirse también, como regla general, que el arrendamiento se termina por fallecimiento del arrendatario, pero con opción a sucederle por parte de las personas a las que nos vamos a referir. También aquí puede decirse que la excepción pasa a ser la regla de más vigencia, ya que es difícil que el arrendatario no tenga alguna persona en las circunstancias a las que se refiere el artículo 79 y que quiera convertirse en arrendatario. La sucesión del arrendatario es el fenómeno más frecuente, por lo que su fallecimiento no producirá en la mayoría de los casos la terminación del arriendo. Falta en la regulación legal vigente una referencia a las condiciones en las que arrienda el nuevo arrendatario, aunque hay que entender que será en las mismas en las que tenía arrendado el causante porque si no, no cabe hablar de sucesión. Tampoco se hace referencia al tiempo de duración del nuevo arriendo que parece no podrá ser superior al plazo que le faltaba al contrato del causante para llegar a lo máximo permitido por la ley, o sea, veintiún años incluidas prórrogas, porque de no ser así no se terminarían nunca los arriendos.

El artículo 79 de la L. A. R. establece el siguiente orden sucesorio:

1.º) En caso de que exista subarriendo a favor del cónyuge o descendientes, el arrendatario, según el artículo 71, *d*, podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento.

2.º) Si no se diera lo previsto en primer lugar, sucederá al arrendatario en el arrendamiento el legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe aquél en su testamento. El legislador no ha estado muy afortunado a la hora de regular la sucesión testada del arrendatario porque se habla del legitimario o cooperador de hecho en el cultivo, aunque se debería hablar de heredero, cónyuge o cooperador de hecho designado en su testamento. Es ilógico que se permita al arrendatario el designar sucesor a cualquier cooperador de hecho y que no se permita que pueda designar al cónyuge o cualquier heredero sino sólo a los legitimarios. Creo que estamos ante un empleo impre-

<sup>31</sup> MARTÍN ARTAJÓ, A.; FERNÁNDEZ SALLEDÓ, L.: *Arrendamientos rústicos* (1942), 95.



ciso de la palabra legitimario y ante una omisión del cónyuge. De todas formas, al disponer que puede suceder al arrendatario el cooperador de hecho, el legislador ha abierto la puerta para que el arrendatario designe sucesor a cualquiera, con tal de que le reconozca la condición de cooperador de hecho.

3.º) Caso de que no se produzcan las circunstancias señaladas en apartados anteriores, estaremos ante la sucesión intestada del arrendatario y hay que atenerse al siguiente orden:

- A) El cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho. No podrán heredar ni el cónyuge cuyo matrimonio se haya declarado nulo, ni el divorciado, ni el separado legalmente ni el separado de hecho. La prueba de que el cónyuge se haya separado de hecho puede plantear algunos inconvenientes.
- B) En caso de que no exista cónyuge, sucederá el heredero o legatario que al abrirse la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo.
- C) En caso de que no exista cónyuge ni heredero o legatario subarrendatario o cooperador, sucederá cualquiera de los restantes herederos.

El párrafo segundo del artículo 79 dispone que el sucesor habrá de ser profesional de la agricultura, si no lo fuera se estará a las reglas anteriores para determinar el sucesor.

El artículo 80 de la L. A. R. contiene dos reglas distintas. El párrafo primero dice que cuando existieran varias personas con el mismo derecho, sucederá en el arrendamiento aquel que elijan por mayoría los que tienen derecho a continuar el arrendamiento. Esta elección será notificada fehacientemente al arrendador antes de los dos meses siguientes al fallecimiento del arrendatario; de no recibirse la comunicación, el arrendador, previo requerimiento para que realicen la elección antes de los quince días siguientes, elegirá al que prefiera.

Con esta regla se intenta solucionar el problema que se planteará cuando sean varios los que pretendan suceder al arrendatario y tengan el mismo derecho<sup>32</sup>. Le sucederá el que sea elegido por mayoría. Posteriormente se le comunicará al arrendador la persona elegida dentro del plazo de dos meses desde el fallecimiento del arrendatario, si

<sup>32</sup> Sobre estos problemas se puede ver FERRANDIS VILELLA, J. J.: *Sucesión en los arrendamientos rústicos*, en *Anuario de Derecho Civil*, 8 (1955), 853.



no se hiciera así, el arrendador requerirá a las personas que tengan derecho a la sucesión para que, en el plazo de quince días, elijan al sucesor; si no lo hicieran, el arrendador elegirá al que prefiera de entre las personas que tengan derecho a la sucesión.

El párrafo segundo del artículo 80 dice que, en el caso de ser varios los arrendatarios, al fallecimiento de cualquiera de ellos, los que le sucedan se integrarán en la relación arrendaticia sin que por ello se altere el carácter indivisible de ésta. Si no existieren personas con derecho a suceder en el arrendamiento, o no lo ejercieren, el contrato continuará con los demás arrendatarios.

La regla que se contiene en el párrafo segundo del artículo 80 nada tiene que ver con la contenida en el párrafo primero. Se trata de solucionar el problema que se planteará cuando, siendo varios los arrendatarios de una finca, fallezca uno de ellos.

La persona que suceda al arrendatario se integrará en la relación arrendaticia junto al resto de arrendatarios y, si no existieren personas que sucedan al arrendatario o no quieren hacer uso de este derecho, el contrato continuará con el resto de los arrendatarios.

El artículo 81 dispone que la relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tengan pendientes el fallecido en relación con el arrendamiento. El artículo 81 deja bien claro el carácter excepcional de la sucesión arrendaticia, ya que la relación arrendaticia no puede ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario. Habrán de computarse en la herencia los créditos y las deudas surgidas del arrendamiento.

## V. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El legislador de 1980 ha precisado, como ya hemos dicho, entre las distintas causas de terminación del arrendamiento de forma distinta a como lo habían hecho las disposiciones anteriores.

Una de las causas de terminación es la extinción, a la que la L.A.R. dedica dos artículos, el 82 y el 83, que recogen los distintos supuestos de extinción, que son los siguientes:

### 1. Extinción por pérdida total o parcial de la finca.

Según el artículo 82,1, si la finca dada en arrendamiento se perdiera totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento quedará extinguido, sin derecho a indemnización para ninguna de las par-



tes. En los casos de pérdida parcial, el arrendatario podrá optar entre continuar el arriendo con la reducción proporcional de la renta o pedir la resolución del contrato<sup>33</sup>.

El párrafo segundo del artículo 82 dice: si la pérdida se debiera a culpa o dolo de una de las partes, tendrá la otra derecho a la indemnización correspondiente. Es lógico que aparte de extinguirse el arrendamiento total o parcialmente, la parte perjudicada pueda exigir a la otra la indemnización de los daños y perjuicios causados, ya que en el cumplimiento de sus obligaciones han incurrido en dolo o negligencia en los términos del artículo 1.101 del Código Civil.

2. Otra causa de extinción del arrendamiento es la expiración del período contractual.

Según el artículo 83,1, el arrendamiento se extingue, y el arrendador podrá instar el desahucio:

- a) Por haber expirado el período contractual, si el arrendatario hubiese renunciado al derecho de prórroga.
- b) Por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo que hubiese habido tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código Civil.
- c) Por haber expirado el período de tácita reconducción.

De nuevo el legislador incurre en una imprecisión terminológica porque habla de instar el desahucio y este procedimiento únicamente se puede emplear cuando el arrendatario no paga la renta, por lo que no cabrá utilizarlo en los supuestos regulados en el artículo 83, que habrán de sustanciarse por la vía de cognición.

Respecto a la extinción del arrendamiento por expiración del período contractual, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 11,1, de la L. A. R. de 1980: que sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados, debiendo constar la renuncia en documento público. Con arreglo

<sup>33</sup> Art. 44 de la L. A. R.

Procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables, se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca. La renta se reducirá en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, teniéndose siempre en cuenta, al estimarlos, la indemnización recibida y, en su caso, la repercusión a que se refiere el artículo treinta y seis.





a este artículo, solamente se extinguirá el contrato si concurren las circunstancias siguientes: haber expirado el período contractual y, si a partir de ese momento, no antes, el arrendatario renuncia en documento público a seguir el período de prórroga. Concurriendo esas circunstancias el arrendador podrá pedir la extinción del arrendamiento.

También se extingue el arrendamiento por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo tácita reconducción. Si expira la prórroga, el arrendador puede pedir que el contrato se tenga por extinguido; si no lo pidiere, y el arrendatario permanece disfrutando quince días de la cosa arrendada, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos; esto, según los artículos 1566 y 1577 del Código Civil, a los que se remite, en este punto, la L. A. R. de 1980.

El arrendamiento se extingue por haber expirado el período de tácita reconducción si el arrendador lo pide y si no es así, se irán produciendo tácitas reconducciones de manera sucesiva<sup>34</sup>.

3. Se produce también la extinción del arrendamiento rústico cuando estando vigente el contrato se produzca alguna de las circunstancias siguiente:

- a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado.
- b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notablemente superior a éste.
- c) Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo.

---

<sup>34</sup> Sobre los problemas que se han venido planteando con la tácita reconducción puede verse MORENO MOCHOLI, M.: *La tácita reconducción en la nueva ordenación de los arrendamientos de fincas rústicas*, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 178 (1945), 599.

Es interesante la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1946, en *Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi*, núm. 322: La doctrina de prórroga de arrendamientos rústicos por tácita reconducción contenida en el artículo 1.566 del Código Civil en relación con los en él citados, no subsiste en derecho positivo después de la vigencia de los preceptos que la legislación especial sobre arrendamientos de fincas rústicas dicta sobre duración de contratos de tal índole.



Estas causas de extinción están recogidas en el artículo 7 de la L. A. R., que ha de ser interpretado con los apartados 2 y siguientes del artículo 83 del mismo texto legal. Si el terreno ocupado por la finca dada en arrendamiento, es suelo urbano o suelo urbanizable o bien se trata de un terreno accesorio a edificios o explotaciones no rústicas y siempre que produzcan un rendimiento no rústico muy superior a éste, el arrendador o su causahabiente, dice el artículo 83,2, de la L. A. R., podrá dar por finalizado el arriendo avisando con seis meses de antelación al arrendatario, que deberá dejar libre la finca a la terminación del año agrícola. En tales casos el arrendatario tendrá derecho a la doceava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona, en concepto de indemnización por las perturbaciones y gastos que le ocasione el cese inmediato y otro tanto por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato, sin computar las futuras prórrogas y sin que pueda nunca rebasarse el precio total de la finca arrendada, valorada como rústica.

Las indemnizaciones por mejoras o gastos realizados hasta el cambio de circunstancias no entrarán a componer las estimaciones de valor referidas y se pagarán aparte, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Otra causa de extinción del contrato es que el terreno sujeto a contrato de arrendamiento rústico tenga, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo. Si se produjera esta circunstancia, dice el artículo 83,3 de la L. A. R., el arrendador o su causahabiente sólo podrá poner término al arriendo, con los mismos requisitos e indemnización determinados a los que acabamos de aludir para los supuestos anteriores, en el caso de que se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o destinar la tierra o cualquier obra o actividad no agraria. Si en el plazo de un año desde que quede libre el predio no dieran comienzo las obras o reparaciones necesarias para realizar las citadas obras o actividades por causas imputables al arrendador, o se simularen o interrumpieren maliciosamente, podrá el arrendatario obtener judicialmente la reposición en el disfrute de la finca y una indemnización suplementaria no inferior a dos anualidades de renta que los Tribunales determinarán en función de la malicia que aprecien y de los perjuicios ocasionados.



El artículo 83,4, contiene una regla de carácter procesal aplicable a cualquiera de los supuestos contemplados en los artículos 7 y 83,2 y 3, consistente en que en el juicio que se siga para poner término al arriendo quedarán determinadas las indemnizaciones que corresponda percibir al arrendatario y, si recayese sentencia de desahucio (otra vez se emplea incorrectamente el término), no podrá ser ejecutada sin el previo pago o consignación de dichas indemnizaciones.

El artículo 83,5, regula el problema de que cualquiera de las circunstancias a que nos hemos referido afecten a una parte de la finca arrendada y no a su totalidad. En tal caso, el arrendatario podrá pedir y así se podrá acordar judicialmente que se restrinja para el futuro el arrendamiento a lo que reste de la finca, limitándose en este caso las indemnizaciones que corresponden al arrendatario a la parte de la finca en que cese el arrendamiento.

Obsérvese que el texto legal dice que el juez «podrá acordar», por lo que cabe deducir que no bastará con la petición del arrendatario, sino que el juez examinará el caso y verá si la parte de la finca que se pretende siga en arrendamiento puede ser explotada y decidirá al respecto.



